

Artenliste für standortgerechte Bepflanzung		
(Vorschlag! -kein Anspruch auf Vollständigkeit)		
1. Baumarten		
Baumart	max. Höhe (m)	Bemerkungen
Rotbuche (Fagus sylvatica)	45	-
Esche (Fraxinus excelsior)	40	säureempfindlich
Feldulme (Ulmus carpiniifolia)	40	
Traubeneiche (Quercus petraea)	40	
Stieleiche (Quercus robur)	35	
Bergulme (Ulmus scabra)	30	
Sommerlinde (Tilia platyphyllos)	30	salzempfindlich
Bergahorn (Acer pseudoplatanus)	25	
Balkantanie (Aesculus hippocastanum)	25	salzempfindlich
Sandbirke (Betula pendula)	25	
Schwarzleite (Alnus glutinosa)	25	besonders an Ufern
Spitzahorn (Acer platanoides)	25	
Winterlinde (Tilia cordata)	25	
Feldahorn (Acer campestre)	20	
Hainbuche (Carpinus betulus)	20	
Silberweide (Salix alba)	20	an feuchten Stellen
Vogelkirsche (Prunus avium)	20	
Eberesche (Sorbus aucuparia)	15	
Traubenkirsche (Prunus padus)	15	an feuchten Stellen
Salweide (Salix caprea)	10	
2. Straucharten		
Apfelrose (Rosa rugosa)	über 10 m	
Hainbuche (Carpinus betulus)		
Hartriegel (Cornus sanguinea)		
Hasel (Corylus avellana)		
Hundsrose (Rosa canina)		
Kornelkirsche (Cornus mas)		
Pfefferhütchen (Eonymus europaeus)		
Rainweide (Ligustrum vulgare)		
Schlehe (Prunus spinosa)		
Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)		
Vogelkirsche (Prunus avium)		
Wasserschneeball (Viburnum opulus)		
Wolliger Schneeball (Vib. lantana)		
Weißdorn (Crataegus monogyna)		
3. Kletter- und Schlingpflanzen		
Edelrebe (Clematis montana)		
Blaurayen (Wisteria sinensis)		
Flatterhortensie (Hydrangea petiolaris)		
Pfeifferwinde (Aristolochia macrophylla)		
Trompetenblume (Campsis radicans)		
Weinrebe (Vitis coignetiae)		
Weintraube (Vitis vinifera)		

A. RECHTSGRUNDLAGEN

§§ 1, 2, 2a und 9 des Bundesbaugesetzes (BBauG) i.d.F. vom 18. 8. 1976 (BGBl. I S. 2256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 6. 7. 1979 (BGBl. I S. 949) i.V.m § 233 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 8. 12. 1986 (BGBl. I S. 2253).

§§ 2, 3, 8 und 10 des Baugesetzbuches.

§ 4 der Gemeindeordnung (GO) für das Land Nordrhein-Westfalen in der Bekanntmachung vom 13. 8. 1984 (GV NW S. 475).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung -BauNVO-) i.d.F. der Bekanntmachung vom 15. 9. 1977 (BGBl. I S. 1763).

§ 81 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung -BauO NW-) vom 26. 6. 1964 (GV NW S. 419; ber. S. 532), geändert durch Gesetz vom 18. 12. 1984 (GV NW S. 803).

B. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN MIT ZEICHENERKLÄRUNGEN

Geltungsbereich des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BBauG)

— Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauNVO)

WR Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)

WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Gartenbaubetriebe und Tankstellen gem. § 4 (3) 4 u. 5 BauNVO sind nach § 1 (6) BauNVO auch ausnahmsweise nicht zulässig.

II Zahl der zulässigen Vollgeschosse (§§ 16 u. 18 BauNVO)

zwei Vollgeschosse zwingend

z B II Zahl dVollgeschosse als Höchstgrenze

Grundflächenzahl, Geschoßflächenzahl (§ 16, 17, 19 u. 20 BauNVO)

Es gelten die Höchstwerte gem. § 17 BauNVO

— Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen und Stellung baulicher Anlagen (§ 9 (1) 2 BBauG)

O offene Bauweise

DH offene Bauweise: nur Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig

g geschlossene Bauweise

Baugrenze (§ 23 BauNVO)

— nicht überbaubare Grundstücksfläche

— Firsttrichtung

— vorgeschriebene Firsttrichtung des Hauptbaukörpers

Von der Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 (1) 10 BBauG)

Sichtdreieck

Die innerhalb der Sichtdreiecke liegenden Grundstücksflächen sind von Gegenständen, baulichen Anlagen und Bewuchs über 0,70 m Höhe, bezogen auf die Fahrbahnoberfläche, ständig freizuhalten. Sichtbehinderndes Gelände ist ggf. abzutragen.

Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 (1) 11 BBauG)

— öffentliche Verkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie

FR Fuß- und Radweg

P Parkplatz

Versorgungsflächen (§ 9 (1) 12 BBauG)

— Umspannstation

Grünflächen (§ 9 (1) 15 BBauG)

— öffentliche Grünfläche

— Grünzug mit Bindung zur Erhaltung der natürlichen Vegetation

— Spielplatz

A private Grünfläche

— Anpflanzung

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) 21 BBauG)

— Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger,

— Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger

GAZ Gehrecht zugunsten der Anlieger,

— Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger

Flächen für Gemeinschaftsanlagen für bestimmte räumliche Bereiche (§ 9 (1) 22 BBauG)

GGa Fläche für Gemeinschaftsgaragen

räumlicher Bereich zur Nutzung von Gemeinschaftsgaragen: nach § 12 (6) BauNVO sind Stellplätze und Garagen auf den einzelnen Baugrundstücken nur zulässig, soweit der durch die zugelassene Nutzung verursachte Bedarf das Angebot an Gemeinschaftsgaragen übersteigt.

Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) 24 BBauG)

— Lärmschutzwall / Garagenzeile

Entlang der Bahnlinie ist ein beplanter Lärmschutzwand in Kombination mit einer geschlossenen, mit Satteldächern versehenen Garagenzeile zu errichten. Firsthöhe Garagen: 72,5 m ü. N.N. Scheitelhöhe Wall (Regelmaß) Westabschnitt : 72,0 m ü. N.N. Ostabschnitt : 70,0 m ü. N.N.

Anordnung von Aufenthaltsräumen / Außendämmung

Durch entsprechende Grundrißgestaltung sind Aufenthaltsräume zur lärmabgewandten Seite (Süden / Südwesten) zu orientieren. Aufenthaltsräume können, falls dies für eine zweckmäßige Grundrißgestaltung erforderlich ist, auch zu belasteten Baukörperseiten orientiert werden, sofern für die in der Planzeichnung dargestellten

Lärmpegelbereiche (gem. DIN 4109, Teil 6)

die nachfolgenden Schalldämm-Maße für Außenwandbauteile nicht unterschritten und Schlafräume zusätzlich mit einer schalldämmten Lüftungsanlage ausgestattet werden.

Lärmpegelbereich	Schalldämm-Maß Außenwände/Dächer	Schalldämm-Maß Fenster	=Fenster Schallschutzklasse
II	35 dB	30 dB	2
III	40 dB	35 dB	3
IV	45 dB	40 dB	4
V	50 dB	45 dB	5

Nach Fertigstellung der unter 1 festgesetzten Anlagen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen kann der jeweils nächst niedrigere Lärmpegelbereich zu Grunde gelegt werden.

Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche

Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) 25a BBauG)

anzupflanzender Baum

Fläche zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern

Auf allen Baugrundstücken im Plangebiet ist je 300 m² Grundstücksfläche mind. ein Baum anzupflanzen.

Zur Anpflanzung sind ausschließlich standortgerechte Laubbäume 1. u. II. Größe (d.h. Maximalhöhe > 10 m im ausgewachsenen Zustand) mit einem Stammumfang von mind. 15 cm - gemessen in 1 m Höhe - sowie standortgerechte Sträucher zu verwenden. (Hinweis: Eine nicht abschließende - Aufzählung standortgerechter Laubbäume u. Sträucher ergibt sich aus der anliegenden Liste).

Die Anpflanzung hat spätestens 1 Jahr nach Aufnahme der bestimmungsgemäßen Nutzung zu erfolgen, die Bäume sind auf Dauer zu erhalten, abgange Bäume und Sträucher sind zu ersetzen.

Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) 25b BBauG)

— Fläche zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

— zu erhaltender Baum

Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 9 (4) BBauG i.V.m. § 81 (1) 1 und 81 (4) BauO NW)

Allgemeines

Garagenbaukörper sind in der Farbgebung auf den Hauptbaukörper abzustimmen.

Bei Doppelhäusern und Hausgruppen sind Dachform, -neigung, Material und Farbe der äußeren Wandflächen und der Dacheindeckung einheitlich zu wählen. Art und Gestaltung der zulässigen Dachaufbauten und -einschnitte sind aufeinander abzustimmen.

Äußere Wandflächen

Äußere Wandflächen sind in Putz, Mauerwerk, Sichtbeton oder Holz herzustellen. Für untergeordnete Wandteile sind darüber hinaus Schiefer bzw. Schieferimitation zulässig.

Drempel

Drempel sind zulässig bis zu einer Höhe von 1,10 m, gemessen in der senkrechten Ebene der Außenwand von Oberkante Rohdecke bis Oberkante Sparren.

Höhere Drempel können im Einzelfall zugelassen werden, sofern sie bei verspringenden Gebäudeteilen konstruktiv bedingt sind, jedoch höchstens auf 1/3 der Baukörperlänge. Höhere Drempel können auch zugelassen werden bei einem im Rahmen der Festsetzungen als Vollgeschöß zu errichtenden Dachgeschoß.

Dachform und -neigung

Zulässig sind nur geneigte Dachflächen (Satteldach, Walmdach, Krüppelwalmdach) mit einer Mindestdachneigung von 40° bei eingeschossigen und 30° bei zweigeschossigen Baukörpern.

SD 40°-45° nur Satteldach zulässig, Dachneigung 40°-45°

für untergeordnete Baukörperanteile. Garagen und Nebenanlagen sind abweichende Dachformen und -neigungen zulässig, soweit keine zwingenden Festsetzungen entgegenstehen.

Dachaufbauten und -einschnitte

- Dachgaupen dürfen insgesamt nicht breiter als 2/3 Dacheinschnitte nicht breiter als 1/3 der Gesamtbreite der Hausfront sein.

- Dachgaupen und -einschnitte müssen zur seitlichen Gebäudeabschlußwand (Ortgang) mindestens 1,00 m Abstand halten.

- Dachgaupen und -einschnitte einer Traufenseite dürfen keine unterschiedlichen Höhen ihrer Ober- und Unterkanten aufweisen.

Dacheindeckung

Als Dacheindeckung sind Ziegel oder Betondachsteine zu verwenden.

Sockel

Gebäudesockel sind bis zu einer Höhe von 0,50 m, bergseitig gemessen von der natürlich gewachsenen Erdoberfläche bis Oberkante Erdgeschoßfußboden, zulässig.

C. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Quellenschutzgebiet

Das gesamte Plangebiet liegt innerhalb des Heilquellenschutzgebietes Bad Oeynhausen, Schutzzone IV (Quellenschutzverordnung Bad Oeynhausen/Bad Salzfluren vom 16. 7. 1974).

D. SONSTIGE DARSTELLUNGEN UND HINWEISE

— vorhandene Bebauung

— geplante Bebauung (Vorschlag)

bei der Bebauung sind die erforderlichen Abstandsflächen gemäß § 6 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NW) einzuhalten.

— geplante Grundstücksgrenzen (Vorschlag)

— Flurstücksgrenze

— Flurgrenze

— Wasserlauf

Veränderungen an den Wasserläufen bedürfen der fachbehördlichen Genehmigung

— Höhengichtlinien

— Böschung

— Bachlauf verrohrt

— Maßangaben in Metern

